

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Reihenhauses-Charakter und Terrasse



Objektnummer: 3326

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Billrothgasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	69,46 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

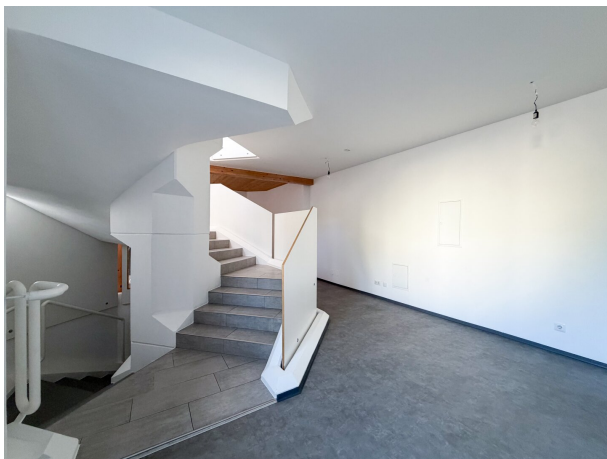


Pascal Pototschnig

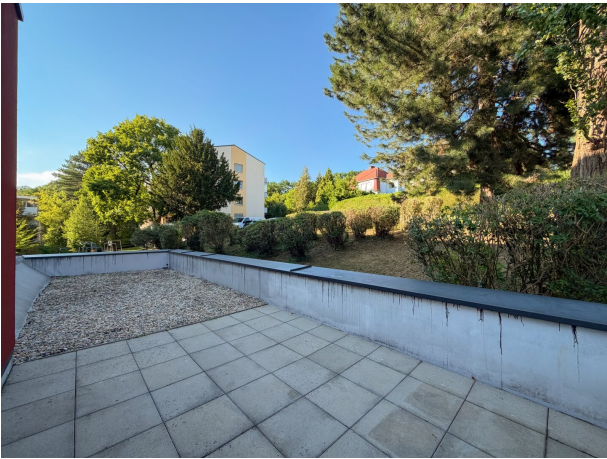
Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

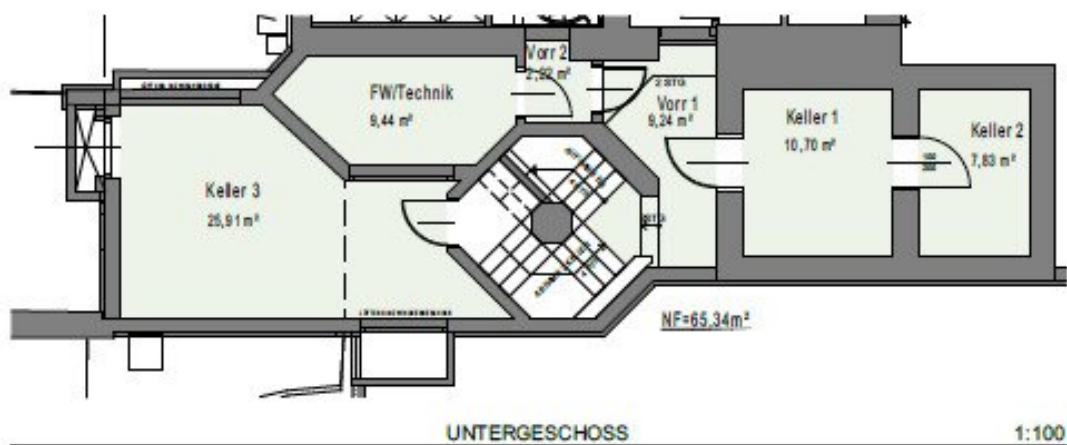
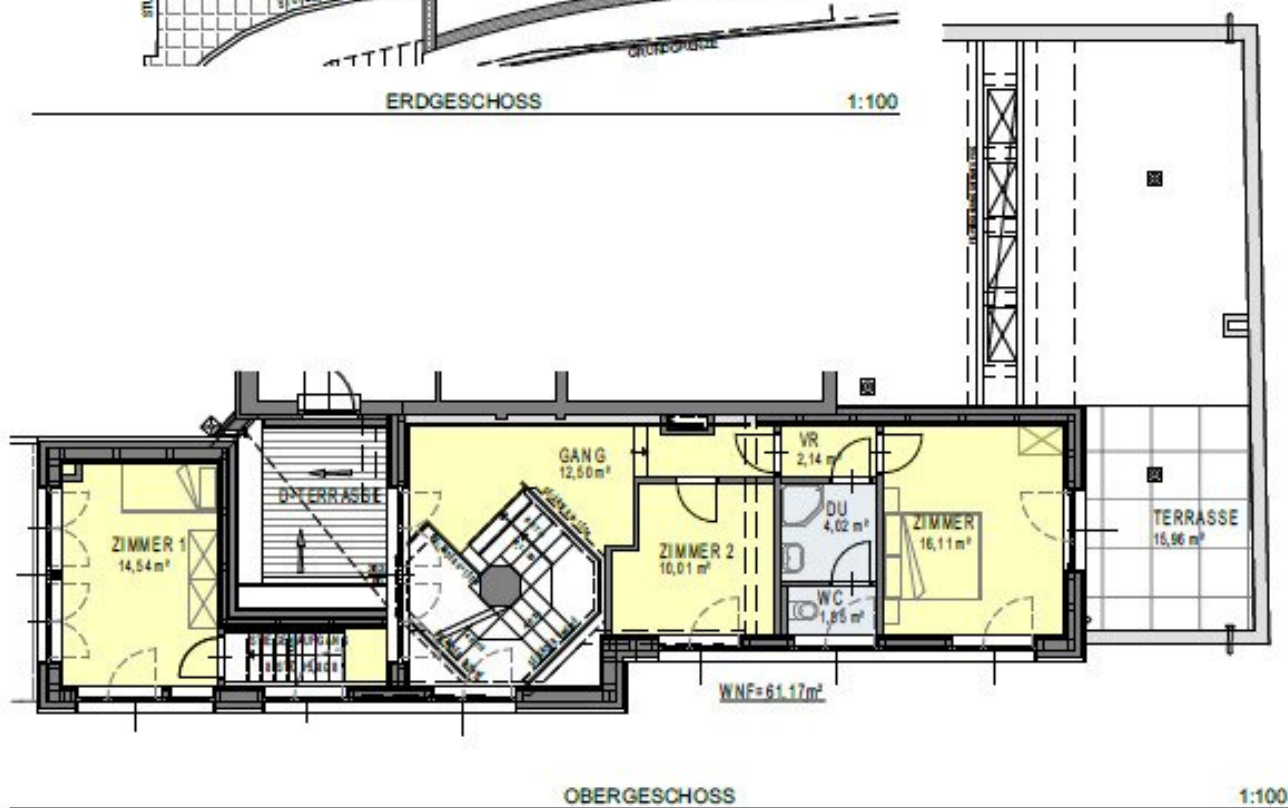
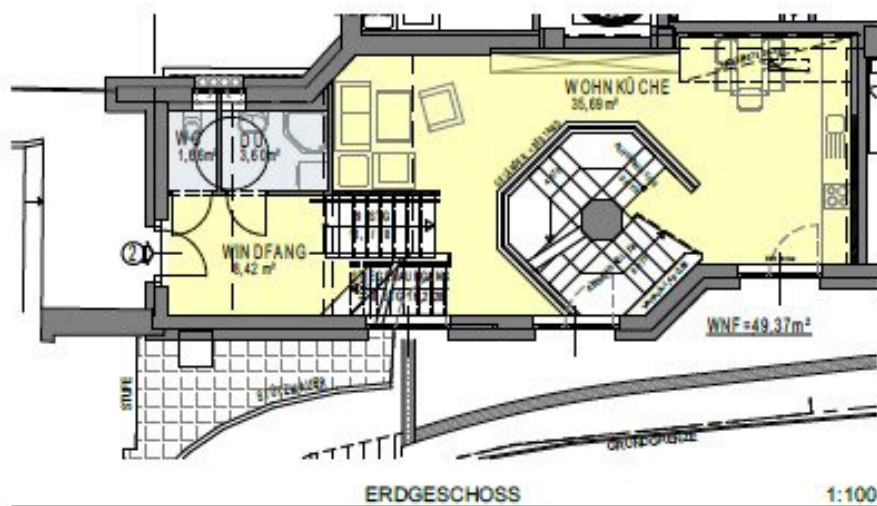












Objektbeschreibung

Als eigenständiger Zubau mit separatem Eingang bietet dieses Objekt **Wohnen mit echtem Reihenhaus-Feeling!** Auf rd. 122 m² Wohnfläche garantiert die 2013 sanierte Liegenschaft ein außergewöhnliches Raumangebot - **frisch ausgemalt und sofort bezugsbereit.**

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein praktischer Windfang mit Garderobenbereich sowie ein erstes Badezimmer samt WC. Das Herzstück dieser Ebene bildet der **offene Wohn- und Essbereich inklusive Einbauküche**. Architektonisch wirkungsvoll im Zentrum platziert ist die großzügige Wendeltreppe, die als prägendes Designelement die Geschosse miteinander verbindet.

Das **Obergeschoss** verfügt über **drei gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder WG-Zimmer nutzen lassen. Ein zweites vollwertiges Badezimmer mit Dusche und separater Toilette sorgt auch auf dieser Ebene für **maximalen Komfort**. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die rd. 16 m² **große Nordostterrasse**, die an heißen Sommertagen einen angenehm schattigen Rückzugsort im Freien bietet.

Ein absolutes Highlight an zusätzlicher Nutzfläche ist das Untergeschoss: Ein **riesiger Kellerbereich von rd. 69 m²** eröffnet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten für Hobby, Fitness, Werkstatt oder reichlich Stauraum. Durch die **zwei vollwertigen Bäder**, die Raumaufteilung und der Nähe zur Universität eignet sich die Immobilie neben der Eigennutzung auch ideal als ertragreiche WG-Wohnung.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnen mit Reihenhaus Charakter
- 2013 saniert, frisch ausgemalt und blitzsauber
- Zwei Bäder und zwei WCs
- Eigene Terrasse
- Riesige Kellerfläche

- Top Infrastruktur
- Anrainer Parkplätze vor der Haustür

Ein individuelles Raumwunder mit Reihenhausfeeling, gepflegtem Zustand und hervorragender Infrastruktur wartet hier auf seine neuen Besitzer!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap